

י"ג אב תשע"ט  
14 אוגוסט 2019

## פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0226 תאריך: 14/08/2019 שעה: 12:30  
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

	מ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	דורון ספיר, עו"ד	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	אדרי' הלל הלמן	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד אילן רוזנבלום	
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר	
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל	

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	ברונשטיין יובל	ז'בוטינסקי 6	0194-006	19-0172	1
5	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	בראשית השחר השקעות ונכסים דיזנגוף 27 ת"א בע"מ	דיזנגוף 27	0187-027	19-0864	2
13	תוספות בניה/הריסה	עיריית תל אביב יפו	השיטה 6	3524-006	19-0962	3
15	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	אמות השקעות בע"מ	ריב"ל 2	0376-002	19-0772	4

## רשות רישוי

מספר בקשה	19-0172	תאריך הגשה	29/01/2019
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	ז'בוטינסקי 6, זלטופולסקי 29	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	32/6901	תיק בניין	0194-006
מס' תב"ע	622, ע1, 3616א	שטח המגרש	376

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	פוזנר שרה	רחוב נחל יעלים מ"ר 866, מודיעין-מכבים-רעות 7179901
מבקש	ברונשטיין עדי פרידה	רחוב יוסף 88, מודיעין-מכבים-רעות 7173195
מבקש	פוזנר נחמיה משה	רחוב נחל יעלים מ"ר 866, מודיעין-מכבים-רעות 7179901
מבקש	ברונשטיין יובל	דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101
מבקש	אלישר דוד	רחוב רקס 31, ירושלים 9690356
מבקש	אלישר דן	רחוב אפטר יעקב 11, תל אביב - יפו 6936211
מבקש	מלינק לנדי סו	רחוב זלטופולסקי 29, תל אביב - יפו 6347536
בעל זכות בנכס	פוזנר שרה	רחוב נחל יעלים מ"ר 866, מודיעין-מכבים-רעות 7179901
בעל זכות בנכס	ברונשטיין עדי פרידה	רחוב יוסף 88, מודיעין-מכבים-רעות 7173195
בעל זכות בנכס	פוזנר נחמיה משה	רחוב נחל יעלים מ"ר 866, מודיעין-מכבים-רעות 7179901
בעל זכות בנכס	ברונשטיין יובל	דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101
בעל זכות בנכס	אלישר דוד	רחוב רקס 31, ירושלים 9690356
בעל זכות בנכס	אלישר דן	רחוב אפטר יעקב 11, תל אביב - יפו 6936211
בעל זכות בנכס	מלינק לנדי סו	רחוב זלטופולסקי 29, תל אביב - יפו 6347536
עורך ראשי	בר אורין גידי	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	שילר ערן	חורשה רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 69512

### מהות הבקשה: (רבנר רוני)

מהות עבודות בניה
- תיקון טעות סופר בהיתר מס' 18-0155 משנת 2018 בו נרשם 2 קומות מרתף במקום 4 קומות מרתף, ויש לתקן כך שיהיה כתוב 4 קומות מרתף. - שינויים להיתר מס' 18-0155 משנת 2018 הנמצא במהלך עבודות הבנייה הכוללים: בקומת מרתף 1- : שינויים בחלוקת הפנים. בקומת מרתף 2, -3 : הוספת שטחים ושינויים בחלוקת הפנים להוספת מחסנים וחדר כושר.

### מצב קיים:

בניין מגורים הנמצא במהלך עבודות ביסוס על פי היתר מס' 18-0155 מתאריך 10/07/18, בן 6 קומות טיפוסיות וקומה שביעית חלקית, עבור 12 יח"ד עם ממ"קים, מעל 4 קומות מרתף, הבניין מתוכנן בקיר משותף עם החלקה המערבית הסמוכה.
---

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
18-0155	2018	הריסת בניין שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה. הקמת בניין למגורים חדש, בן 6

קומות וקומה שביעית חלקית, עבור 12 יחיד עם ממ"קים, מעל 4 קומות מרתף, הבניין מתוכנן בקיר משותף עם החלקה המערבית הסמוכה.

**בעלויות:**

הנכס רשום כבית משותף והבקשה חתומה ע"י הבעלים.

**התאמה לתכנית**

סטייה	מוצע	מותר	מרתפים: חלחול
	מבוקש מרתף בשטח של 321.66 מ"ר (על פי מדידה גרפית) המהווה כ-84.31% משטח המגרש לאחר הפקעה (=381.97 מ"ר) השינויים המבוקשים בקומות המרתף הינם במסגרת תוואי קירות הדיפון ואינם מגדילים תכסית המרתף מעבר למאושר בהיתר 18-0155.	במגרשים קטנים מ-500 מ"ר ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש בתנאי הצגת פתרונות קליטת מי נגר עילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.	

**בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע / ע1):**

- ב- 28/07/2019 התקיימה במחלקת הרישוי שיחת טלפון יזומה עם עורך הבקשה, אשר במסגרתה נדונו כל הליקויים שבבקשה. בסיכום הפגישה נקבע שעורך הבקשה יגיש תכנית מתוקנת בהתאם להנחיות מחלקת הרישוי. עורך הבקשה תיקן את מרבית הליקויים במפרט הבקשה, להלן ממצאי בדיקת התכנית המתוקנת כמפורט:

סטייה	מוצע	מותר	
	4 קומות מרתף	4+2	<b>קומות</b>
	השינויים המבוקשים הינם במסגרת תוואי המרתף שאושר בהיתר 18-0155.	תותר בניית קומות המרתף עד גבולות המגרש.	<b>תכסית</b>
	<u>2 קומות עליונות:</u> בהתאם להוראות התכנית. <u>4 קומות תחתונות:</u> בהתאם להוראות התכנית.	<u>2 קומות עליונות:</u> שטחים עיקריים, שטחים נלווים ושטחי שירות כלליים. <u>4 קומות תחתונות:</u> בקומות במרתף התחתונות תותר בניית מחסנים במקומות שלא ניתן לנצלם כחנייה או כמתקנים טכניים בתנאי ששטחם בכל קומה לא יעלה על 5% משטח אותה קומה. במסגרת השטח המותר למחסנים דירתיים.	<b>שימוש</b>
	מוצעים 11 מחסנים דירתיים סה"כ ב-3 קומות מרתף. בשטח של עד 11.50 מ"ר	מחסן דירתי יהיה בטח מרבי של 12 מ"ר נטו ובמספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור בבניין.	<b>שטח מחסנים</b>
	גובה קומות המרתף בהתאם למאושר בהיתר 18-0155	<u>2 קומות עליונות:</u> לא יהיה גדול מ-4.00 מ' <u>4 קומות תחתונות:</u> לא יהיה יותר מ-3.50 מ'	<b>גובה</b>

**התאמה לתקנות:**

הערות	לא	כן	
שטח החלחול המבוקש בהתאם למדיניות הוועדה, ובהתאם למאושר בהיתר 18-0155.		+	<b>חלחול</b>

## חו"ד מכון רישוי

### מרינה נלקין 21/02/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי לתשומת לבכם: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

תנועה

=====

דרישת תקן: 0 מקומות חניה.  
קיים: 13 מקומות חניה בהיתר מס' 18-0155 (בקשה מס' 16-1979) ללא שינוי.  
המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

כיבוי אש

=====

על עורך הבקשה לפעול בהתאם להנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה.  
להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

אצירת אשפה

=====

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

מקלוט

=====

לא מבוקשים שינויים בפתרון המיגון(ממ"ק) שאושר בהיתר מס' 18-0155 ע"י פיקוד העורף, לכן אין דרישות נוספות-  
מאושר פטור.  
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים  
יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור:  
[bniya/login.asp\\_http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui](http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui/bniya/login.asp)

## חו"ד מחלקת פיקוח:

### אוסקר סילביו קריקון 30/01/2019

המבוקש בבניה: מבצעים עבודות ביסוס. מדובר על בקשה להיתר שינויים כלפי היתר מס' 18-0155.

## חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רבנר רוני)

לאשר את הבקשה לשינויים להיתר מס' 18-0155 משנת 2018 הנמצא במהלך עבודות הבנייה הכוללים בקומות המרתף הוספת שטחים ושינויי פנים להוספת מחסנים וחדר כושר.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.

הערות

עמ' 4

0194-006 19-0172 <ms\_meyda>

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.

2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם.

### ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-19-0226 מתאריך 14/08/2019

לאשר את הבקשה לשינויים להיתר מס' 18-0155 משנת 2018 הנמצא במהלך עבודות הבנייה הכוללים בקומות המרתף הוספת שטחים ושינויי פנים להוספת מחסנים וחדר כושר.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים להיתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.

#### הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.

2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם.

## רשות רישוי

11/07/2019	תאריך הגשה	19-0864	מספר בקשה
	בנייה חדשה תמ"א 38	בניה חדשה	מסלול

הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	דיזנגוף 27	כתובת
0187-027	תיק בניין	13/6904	גוש/חלקה
392	שטח המגרש	58, 3616 א, ע'1.	מס' תב"ע

בעל עניין	שם
מבקש	בראשית השחר השקעות ונכסים דיזנגוף 27 ת"א בע"מ
בעל זכות בנכס	פופיל הלנה
עורך ראשי	טל שלום
מתכנן שלד	שילר ערן

פירוט שטחים						
סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			תיאור
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
55.11		216.04	199.17		780.75	מעל
166.50		652.66				מתחת
221.61		868.70	199.17		780.75	סה"כ

### מהות הבקשה: (עידו קויפמן)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין קיים למגורים, בן 3 קומות וקומת גג חלקית שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ: 12 יח"ד.</p> <p>- במרתף עליון: חלקי מרתף בשימוש חדר משחקים עם ממ"ד כל אחד, צמודים לדירות המבוקשות בקומת הקרקע, 2 מחסנים דירתיים, חדר דודים וחדר אופניים משותפים.</p> <p>- במרתף אמצעי ותחתון: חדרים טכניים וחניה המופעלת ע"י מתקן חניה אוטומטי בעומק של 8.77 מ' עבור 15 מקומות חניה עם גישה למתקן מרחוב דיזנגוף באמצעות מעלית רכב הממוקמת במרווח צדדי מערבי וגישה נוספת למתקן באמצעות גרם מדרגות חיצוני הממוקם במרווח צדדי מזרחי.</p> <p>- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישה לבלוני גז, 2 יח"ד עם חצרות צמודות בעורף ובצדי המגרש.</p> <p>- בקומות 1-3 (בכל קומה): 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות מקורות ופתוחות בחזית קדמית ועורפית.</p> <p>- בקומה 4: 4 יח"ד (מתוכנן 3 יח"ד עם ממ"ד ו-2 יח"ד המהוות מפלס תחתון של דירות דופלקס וטריפלקס עם מדרגות פנימיות בין מפלסי הדירות), מרפסות מקורות ופתוחות בחזית קדמית ועורפית.</p> <p>- בקומה 5: מפלס עליון לדירת דופלקס עם ממ"ד בתוכה, מפלס אמצעי לדירת טריפלקס ומרפסות פתוחות בחזית קדמית ועורפית.</p> <p>- בקומת הגג החלקית: מפלס עליון לדירת טריפלקס, מרפסות גג צמודות לדירת הגג בחזית קדמית ועורפית ופרגולות מבטון מעל מרפסות הגג.</p> <p>- על הגג העליון: בריכת שחייה פרטית לא מקורה, מוצמדת לדירת טריפלקס באמצעות מדרגות עלייה, מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה באמצעות פיר וסולם עלייה משטח גרעין המדרגות הכללי בקומה 4.</p> <p>- בחצר: פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינות, חצרות אנגליות, ופירים גדרות בגבולות המגרש הצדדים והאחורי, גדרות הפרדה פנימיות ופירים לשחרור עשן.</p>

### מצב קיים:

בניין קיים למגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית המכיל 8 יח"ד – מבוקש להריסה.

**ממצאי תיק בניין:**

שנה	היתרים רלוונטיים	תיאור
1933	1723	היתר מקורי: הקמת בניין מגורים, בן קומה אחת המכיל 2 יח"ד.
1935	356	הוספת קומה שנייה חלקית המכילה יחידת דיור אחת, סה"כ בבניין 3 יח"ד.
1946	541	השלמת בניית קומה שנייה לקומה מלאה עבור יחידת דיור אחת נוספת, סה"כ בבניין 4 יח"ד.
1947	75	הוספת קומה שלישית חלקית המכילה יחידת דיור אחת, סה"כ בבניין 5 יח"ד.
1947	204	הוספת קומה רביעית חלקית עבור יחידת דיור אחת, סה"כ 6 יח"ד.
1948	816	השלמת בניית קומה שלישית עבור יח"ד אחת ודירת חדר נוספת בקומת הגג (רביעית), סה"כ בבניין 8 יח"ד.

**בעלויות:**

לפי רישום בנסח טאבו, הנכס רשום כבית משותף, בן 8 חלקות משנה, מפרט הבקשה חתום באמצעות מיופה כוחם של כל בעלי הזכויות וכן ע"י נציג מבקש הבקשה.

**התאמה לתב"ע (תכניות: 58, 3616' א' ברחוב ראשי בתחום אזור ההכרזה)**

- ההיתר המקורי משנת 1933.  
- ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.

מס' קומות:	מותר	מוצע	סטייה
6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	
<b>קווי בניין:</b> קדמי מזרחי לרחוב דיזנגוף: לצד צפון: לצד דרום: לאחור:	4.00 מ' 2.50 מ' 2.50 מ' 4.50 מ'	4.00 מ' 2.50 מ' 2.50 מ' 4.50 מ'	
<b>זכויות בנייה:</b> קומה טיפוסית: שטחי שירות:	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת קרקע וקומה עליונה חלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותר. 20% מהשטחים המתוכננים לפחות יוקצו לשטחי שירות.	הבנייה מוצעת בתוך קווי הבניין בהתאם למותר. בהתאם להוראות התכנית. 21.67% לפי חישוב עורך הבקשה.	
<b>צפיפות:</b>	12 יח"ד לפי 996.79 מ"ר (שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין ב-6 קומות וקומה עליונה חלקית) לפי מקדם 80.	12 יח"ד	
<b>רצועה מפולשת:</b>	סגירת קומת עמודים תוך שמירה על רצועה מפולשת ברוחב של 3.00 מ'.	בהתאם להוראות התכנית.	
<b>שימושים בקומת הקרקע:</b>	מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז.	בהתאם להוראות התכנית.	
<b>גובה קומה:</b> <b>בין רצפות:</b>	עד 3.30 מ'	בכל הקומות עד 3.30 מ' בהתאם למותר.	

<p>השטח המוצע לבנייה על הגג הינו בהתאם למותר.</p> <p>3.00 מ' מ' 2.00 מ' 4.50 מ'</p> <p>מוצעת גישה לשטחים טכניים משותפים על הגג באמצעות פיר וסולם עלייה משטח גרעין המדרגות הכללי בקומה 4.</p>	<p>כל שטח הגג למעט הנסיגות הנדרשות מחזית הבניין.</p> <p>נסיגה מחזית קדמית של 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי המותר.</p> <p>נסיגה מחזית אחורית של 2.00 מ' מקו הבניין האחורי המותר.</p> <p>עד 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג ועד למפלס המעקה העליון.</p> <p>הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים.</p>	<p><b>קומת גג חלקית:</b> שטח:</p> <p><b>נסיגות ממעקה הגג:</b> <b>לחזית קדמית:</b></p> <p><b>לאחור:</b></p> <p><b>גובה הבנייה ברוטו,</b> <b>כולל מתקנים:</b></p> <p><b>בינוי:</b></p>
<p>1.95 מ' ממעקה גג קדמי 1.30 מ' ממעקה גג עורפי</p> <p>3.00 מ' בחזית קדמית ועורפית.</p>	<p>לא יפחת מ- 1.20 מ'</p> <p>גובה המצללה לא יעלה על 3.00 מ' גובה כולל גובה הקורות העליונות.</p>	<p><b>מצללה על הגג:</b> נסיגות בגג:</p> <p>גובה:</p>
<p>עד 1.60 מ' מ' 1.60 מ'</p> <p>בהתאם למותר.</p> <p>מוצע שטח מרפסות של 138.5 מ"ר) בממוצע של 11.54 מ"ר.</p> <p>מוצעות מרפסות בחזית קדמית ועורפית בצורה אחידה.</p>	<p>עד 1.60 מ' מ' 1.60 מ'</p> <p>עד 14 מ"ר למרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים.</p> <p>סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר (144 מ"ר)</p> <p>לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.</p>	<p><b>מרפסות:</b> <b>קו בניין קדמי לרחוב</b> <b>דיזנגוף:</b></p> <p><b>קו בניין אחורי:</b></p> <p><b>שטח:</b></p> <p><b>ממוצע שטח:</b></p> <p><b>הוראות בינוי:</b></p>
<p>מגורים</p>	<p>מגורים</p>	<p><b>שימושים:</b></p>
<p>מוצע פתרון מיזוג על גג עליון בהתאם למותר (ר' גם התייחסות בהמשך בהתאמות)</p>	<p>יתוכנו מזגנים לכל יחיד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזית הבניין:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- בפיר ייעודי</li> <li>- במרפסת שירות</li> <li>- על הגג העליון</li> </ul>	<p><b>מזגנים:</b></p>
<p>הוצג פתרון למסתורי כביסה עבור כל הדירות המתוכננות בחזית אחורית ובחזיתות צד בהתאם למותר.</p>	<p>לכל יחיד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית.</p>	<p><b>מסתורי כביסה:</b></p>
<p>מוצעת בריכת שחייה לא מקורה ע"ג מרפסת גג עליון עבור דירת טריפלס הכוללת נסיגות של 1.00 מ' ממעקה גג קדמי וצדדי מזרחי כנדרש בהוראות תכנית 3616 א'.</p>	<p><b>תותר הקמת בריכת שחיה לא מקורה בקומת הגג התחתון ו/או העליון בהתאם לתנאים הבאים:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ- 1.00 ממעקה הגג.</li> <li>• יותר מעקה שקוף כנדרש עפ"י תקנות הבטיחות</li> </ul>	<p><b>בריכות שחייה על הגג:</b></p>
<p></p>	<p></p>	<p><b>התאמה לנספח הנחיות עיצוביות לבניה חדשה</b></p>

			<p><b>בתחום אזור ההכרזה ברובעים 3 ו-4:</b></p> <p><b><u>קומת הקרקע:</u></b></p> <p><b><u>גוף הבניין:</u></b></p> <p>חלוקת המסה הבנויה:</p> <p>מישור הבנוי בחזית:</p> <p>גובה קומות :</p> <p><b><u>קומת גג:</u></b></p> <p>מישור הבנוי בגגות:</p> <p>בינוי מעקות הגג:</p> <p><b><u>פתחים:</u></b></p> <p><b><u>מרפסות:</u></b></p> <p><b><u>חומרי גמר:</u></b></p>
בהתאם להנחיות העיצוב.	בחזית הפונה לרחוב תישמר רצועה מפולשת.		
בהתאם להנחיות העיצוב.	החזית תעוצב כמסה בנויה אחת ללא חלוקה לתתי-מסה.		
בהתאם להנחיות העיצוב.	החזית הפונה לרחוב תכלול מישור בנוי בהיקף שלא יפחת משליש מאורך החזית.		
בהתאם להנחיות העיצוב.	גובה הקומות יהיה זהה.		
בהתאם להנחיות העיצוב.	הגג התחתון והגג העליון יהיו שטוחים.		
בהתאם להנחיות העיצוב.	מעקות הגג ייבנו ברצף עם מישור החזית. גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ- 0.90 מ' ממפלס הרצפה.		
בהתאם להנחיות העיצוב.	הפתחים יהיו אורטוגונליים.		
בהתאם להנחיות העיצוב.	המרפסות בחזית לרחוב לא יעלו על 2/3 מאורך החזית.		
בהתאם להנחיות העיצוב.	המרפסות הפונות לחזית ימוקמו אחת מעל השנייה.		
מוצעות מעקות בפרזול בהתאם להנחיות העיצוב.	לא יותרו מעקות זכוכית במעקות מרפסות.		
בהתאם להנחיות העיצוב.	המישור הבנוי בחזית הפונה לרחוב יהיה בגמר טיח בגוון בהיר אחיד.		

**בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע1, 3616 א'):**

סטייה	מוצע	מותר	
	3 קומות	2 קומות עליונות + 4 קומות תחתונות עבור שטחי שרות כלליים.	<b>קומות :</b>
	עד 3.19 מ'	4.00 מ' נטו (ב-2 קומות עליונות)	<b>גובה קומות:</b>
	עד 2.43 מ'	3.50 מ' (ב-4 קומות תחתונות)	
	<u>במרתף עליון</u> : מחסנים דירתיים, חדר אופניים, חדר דודים וחלקי מרתף צמודים לדירות מגורים בקומת הקרקע בשימוש חדר משחקים עם ממ"ד (כל אחת). <u>במרתף אמצעי</u> : חניה וחדר טרפו. <u>במרתף תחתון</u> : חניה וחדר גנרטור.	חניה, שטחים נלווים משותפים, מחסנים דירתיים, שטחים טכניים, חדר משחקים.	<b>שימוש:</b>
	שטחי חלקי מרתף המוצמדים לדירות הקרקע מוצעים בשטח שאינו עולה שטח הדירות עצמן.	כשטח הדירה בקומת הקרקע.	<b>שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע.</b>
	גישה לשטח נלווה מוצע ע"י מדרגות	גישה תתאפשר משטח הדירה בלבד.	<b>גישה לשטח</b>

נלווה	פנימיות בהתאם למותר.	(ר' הערה מס'2)
<b>תכסית :</b>	80% משטח המגרש- לפי הוראות תוכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ותוכנית 3616א': ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי ל- 15% שטחים חדירי מים.	

**התאמות:**

הערות	לא	כן	
		*	- גודל חדירים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אורור
הוצגה פריסת גדרות לפיה: גובה גדרות בגבולות המגרש הצדדים והעורפי הינו עד 1.50 מ' (ממפלס ק.ק.ט שכנים) בהתאם מותר בתקנות התכנון והבניה.		*	<b>גדרות:</b>
בקומות הטיפוסיות מוצעים מסתורי כביסה בעומק מינימלי של 0.60 מ' כנדרש בהנחיות מרחביות / מדיניות הוועדה.		*	<b>מסתורים:</b>
מוצע פתרון למערכות מיזוג אויר עבור כל יחידות הדיור המתוכננות בבניין.		*	<b>מזגנים :</b>
הוצג פתרון של 12 יח' סולאריות בגג עבור 12 יח"ד מתוכננות כנדרש.		*	<b>מתקנים סולאריים:</b>
מוצעות חצרות אנגליות (במרווח עורפי וצדדי מזרחי) ברוחב ובשטח המותרים לפי הנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.		*	<b>חצרות אנגליות:</b>
הוצג פתרון למיקום דודי אגירה עבור כל יח"ד בחדר דודים המוצע במפלס מרתף עליון.		*	<b>דודי אגירה:</b>
מוצעת מצללה מעל מרפסת גג קדמית ששטחה כ- 15 מ"ר ומצללה מעל מרפסת גג עורפית ששטחה כ- 10 מ"ר- הכל בהתאם למותר לפני תקנות התכנון והבניה. הוצג פרט וחומר בהתאם למותר.		*	<b>מצללה על הגג:</b> - שטח המצללה:  - פרט וחומר:
גובה מפלס הכניסה המבוקש = 20.20 מ' בהתאם למפלס פני המדרכה הגובלת באזור הכניסה הראשית.		*	<b>מפלס כניסה קובעת:</b>

**הערות נוספות:**

1. - הבקשה נבדקה בהתאם להוראות התכניות החלות במגרש ונמצא כי הבנייה המבוקשת הינה תואמת את הוראות התכניות.  
 ב- 29/07/2019 התקבל סירוב מטעם תחנת כיבוי אש במכון הרישוי לאור אי עמידה בדרישות רשות הכבאות.  
 - יובהר כי בנושא זה התקיימה התייעצות עם מנהל אגף רו"פ וסוכס כי היות והבקשה תואמת את הוראות תכנית 3616א' התקפה, ניתן יהיה להמליץ על אישורה בפני רשות הרישוי מבחינה מרחבית בלבד ולהתנות את הוצאת היתר הבניה בכפוף לאישור רשות הכבאות לתכנון המוצע ובכפוף לקבלת תצהיר חתום ע"י מבקש הבקשה בו הני"ל יצהיר כי הוא מודע לכך שבמידה וידרשו בבקשה תיקונים ע"י רשות הכבאות לא ניתן יהיה להוציא היתר בניה והבקשה תיסגר בהתאם לנקבע בהוראות תיקון 101 לחוק.  
 - יצוין כי בהתאם לאמור לעיל הוגש תצהיר חתום ע"י מבקש הבקשה.
2. לפי מדידה גרפית, תכסית המרתף מהווה כ- 72% משטח המגרש כולו (כולל רצועה שטח זיקת הנאה במרווח הקדמי). לפי המוצג במפרט הבקשה שטח המיועד לזיקת הנאה במרווח הקדמי (כ- 78 מ"ר) מסומן כשטח לחלחול, אך היות ולא ניתן לרצף אותו באבן מחלחלת, שטח המיועד לחלחול מי נגר עילי מהווה רק 7.20% משטח המגרש כולו וחורג ב- 7.80% מעבר למותר.  
 לפי הוראות תכנית 3616א', (על אף האמור בתכנית ע'1) יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים ועם זאת במגרשים קטנים מ- 500 מ"ר ניתן יהיה להותיר פחות מכך, בתנאי הצגת פתרונות חלופים מאושרים ע"י הגורמים הרלוונטיים לכך כגון: הידרולוג, מתכנן שלד, יועץ קרקע ורשות המים ובכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית, כך שבמקרה הני"ל ניתן להמליץ על הקטנת תכסית המרתף ולהתנות את הוצאת היתר הבניה בכפוף להצגת פתרון חלופי מאושר ע"י הגורמים הרלוונטיים כמפורט לעיל.
3. הוגש תצהיר מתכנן שלד לכך כי תכנון המרתף יעשה ללא עוגנים זמניים.

## חו"ד מכון רישוי

### נדב פרסקו 01/08/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו לאחר עדכון חוות דעת כיבוי אש שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

תנועה וחניה

=====

דרישת התקן:

15 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חניה לרכב נכים)

3 מקומות חניה לאופנועים

14 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

15 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חניה לרכב נכים) במתקן חניה אוטומטי

3 מקומות חניה לאופנועים

14 מקומות חניה לאופניים

נדרשים תיקונים בנספח התנועה המפורטים בחוות הדעת בתחנה.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

כיבוי אש

=====

מצ"ב תשובת רשות הכבאות לבקשה זו לאחר בדיקה:

לאחר עיון בתוכנית אשר הוגשה למכון הרישוי בעיריית תל אביב ועפ"י מכתבו של ראש אגף הגנה מאש טפסר בכיר חיים תמם מתאריך 30 ליולי 2018 סימוכין 5750-1102-2018-009090 נערכה שיחת הבהרה על מהות המקרה ותוכן המכתב עם סגן טפסר טיראן שמר רמ"ח רישוי והגנה ארצי והתקבלה החלטה לסרב לבקשה זו עקב אי עמידה בדרישות רשות הכבאות.

המלצה: להעביר לוועדה לסירוב

דרכים

=====

המבנה מתוכנן על פי מפלסים קיימים.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

עבודות עירייה בתחום תנועה ודרכים

=====

לא נדרש דבר.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה

=====

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם מכלים ועגלות

נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

=====

התווסף תנאי לקבלת היתר בנושא ארובת גנרטור

התווספו תנאים בהיתר ולגמר לנושא אקוסטיקה.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

גנים ונוף

=====

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.  
 כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/העתקה של עצים, כמפורט בטבלה זו.  
 תמורת כריתת העצים יש לבצע נטיעות של עצים בגודל 10 לפחות ( 4" ), בערך חליפי של 5124 ש"ח (הסכום הוא עבור כל העצים גם יחד).  
 שטח פנוי במגרש על פי הצהרת עורך הבקש : 198 מ"ר. יש לנטוע 4 עצים חדשים בוגרים בקוטר גזע של 10 ס"מ לפחות.

ניתן תנאי לגמר לנושא הנטיעות.  
 המלצה : להעביר לוועדה לאישור

מקלוט

=====

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה  
 המלצה : להעביר לוועדה לאישור

אדריכלות מכון הרישוי

=====

נדרשים תיקונים ברצועת גינון קדמית, גדר קדמית, מתקנים טכניים.  
 נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.  
 המלצה : להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

קונסטרוקציה

=====

הוגשו המסמכים הנדרשים לביצוע בקרה הנדסית, נבחנה עמידה בדרישות להגשת בקשה לפי תמ"א 38 ונמצא שניתן להגיש את הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38.  
 המלצה : להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה : להעביר לוועדה לסירוב  
 יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור :  
[http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui\\_bniya/login.asp](http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp)

## טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
2	פיקוס השדרות	15.0	55.0	8.0	שימור	21,277
3	פיקוס השדרות	15.0	65.0	8.0	שימור	29,717
5	סיגלון עלה מימוזה	12.0	19.0	5.0	שימור	2,539
7	סיגלון עלה מימוזה	17.0	40.0	10.0	שימור	11,254
8	פיקוס השדרות	10.0	28.0	8.0	שימור	2,757
9	פלפלון דמוי אלה	5.0	16.0	10.0	שימור	4,341
10	מייש בונגה	12.0	20.0	6.0	שימור	226
11	מייש בונגה	8.0	17.0	4.0	כריתה	3,647
13	ברוש מצוי	18.0	22.0	2.0	שימור	129
14	ברוש מצוי	18.0	24.0	2.0	שימור	3,215
15	ברוש מצוי	10.0	14.0	1.0	שימור	581
16	פלפלון דמוי אלה	4.0	11.0	2.0	כריתה	1,477
17	מייש בונגה	4.0	15.0	2.0	שימור	61

## חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י קויפמן עידו)

לאשר את הבקשה מבחינה מרחבית בלבד, להריסת בניין קיים למגורים, בן 3 קומות וקומת גג חלקית שחזיקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ: 12 יח"ד.

בתנאי קבלת אישור רשות הכבאות לתכנון המוצע, התאמה להנחיות המרחביות/ מדיניות הוועדה, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

#### תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
3. קירות המרתף ייבנו ע"י דיפון קלונסאות בלבד וללא עוגנים זמניים.
4. הצגת רישום הערת לפי תקנה 27 לעניין: רישום שטחים משותפים בבניין, לאי סגירת המרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא הפתוחות בכל צורה שהיא, אי פיצול שטח דירות דופלקס וטריפלקס על כל מפלסיהן ורישום רצועת הקרקע בין קו הרחוב לבין חזית הבניין הפונה לרחוב דיזנגוף כזיקת הנאה לציבור.

#### ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 19-0226-1 מתאריך 14/08/2019

לאשר את הבקשה מבחינה מרחבית בלבד, להריסת בניין קיים למגורים, בן 3 קומות וקומת גג חלקית שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ: 12 יח"ד.

בתנאי קבלת אישור רשות הכבאות לתכנון המוצע, התאמה להנחיות המרחביות/ מדיניות הוועדה, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים להיתר

תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
3. קירות המרתף ייבנו ע"י דיפון קלונסאות בלבד וללא עוגנים זמניים.
4. הצגת רישום הערת לפי תקנה 27 לעניין: רישום שטחים משותפים בבניין, לאי סגירת המרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא הפתוחות בכל צורה שהיא, אי פיצול שטח דירות דופלקס וטריפלקס על כל מפלסיהן ורישום רצועת הקרקע בין קו הרחוב לבין חזית הבניין הפונה לרחוב דיזנגוף כזיקת הנאה לציבור.

## רשות רישוי

מספר בקשה	19-0962	תאריך הגשה	29/07/2019
מסלול	תוספות ושינויים	הריסה	

כתובת	השיטה 6 רחוב השיטה 6א	שכונה	התקווה
גוש/חלקה	138/7069	תיק בניין	3524-006
מס' תב"ע	2215, 1א2215	שטח המגרש	25.49 מ"ר 240.79 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	עיריית תל אביב יפו	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
בעל זכות בנכס	לוי אלי	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	זכאיים שהרם	רחוב יגיע כפיים 21, פתח תקווה 4913020
מתכנן שלד	זכאיים שהרם	רחוב יגיע כפיים 21, פתח תקווה 4913020

### מהות הבקשה: (מסרי ריהאם)

מהות עבודות בניה
פירוק גדר והריסת 2 מחסנים טרומיים, בתחום המגרש תוך כדי שמירה על העצים הקיימים.

### מצב קיים:

על המגרש קיים מבנה חד קומתי המשמש כגן ילדים, בתחום החצר 2 מחסנים.
---

### ממצאי תיק בניין:

בתיק הבניין לא נמצאו היתרים למבנה הקיים בתחום המגרש.
--

### בעלויות:

הנכס בבעלות מדינת ישראל. ע"פ חו"ד היועמ"ש מיום 17/04/19: " בהתאם לחו"ד המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (אזרחי) עו"ד ארז קמיניץ מיום 18.11.13 הרצ"ב, יראו את העירייה כבעל נכס לצורך חתימה על הגשת בקשה להיתר החלה על קרקע ביעוד ציבורי, שפורסמו לגביה הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור). " בהתאם לאמור לעיל, ע"ג הבקשה חתום אלי לוי, מנהל אגף נכסי עיריית תל אביב יפו.
--

### הערות נוספות:

- עפ"י תיק המידע שנמסר לעורך הבקשה, החלקה בייעוד דרך מוצעת עפ"י תכנית 2215.
- ע"פ חו"ד הנדסית שהוגשה גגות המחסנים עשויים מפח גלי.

### חו"ד נוספות:

#### נכסים - מירי גלברט 08/07/2019

חלקה 138 בגוש 7069 בבעלות רשות הפיתוח, עיריית תל אביב - יפו בעלים על חלק מהחלקה מתוקף הפקעה לפי סעיף 19 וברת זכות לבעלות על חלק מהחלקה מתוקף הפקעה לפי סעיף 5 ו-7 בהתאם לתב"ע 1א2215 ביעוד מגורים.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

## חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מסרי ריהאם)

לאשר את הבקשה לפירוק הגדרות והריסת 2 המחסנים הקיימים בתחום המגרש.

### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש - הן בעת ההריסה והן בעת פינוי הפסולת.

### הערות

1. ההיתר הינו עבור הריסת המחסנים בלבד ואינו מהווה כל אישור לבניה הקיימת בתחום המגרש.

**ההחלטה : החלטה מספר 3**

**רשות רישוי מספר 1-19-0226 מתאריך 14/08/2019**

לאשר את הבקשה לפירוק הגדרות והריסת 2 המחסנים הקיימים בתחום המגרש.

### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש - הן בעת ההריסה והן בעת פינוי הפסולת.

### הערות

1. ההיתר הינו עבור הריסת המחסנים בלבד ואינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש.

## רשות רישוי

24/06/2019	תאריך הגשה	19-0772	מספר בקשה
	שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	שימוש חורג	תוספות ושינויים

מונטיפיורי	שכונה	ריב"ל 2 רחוב ריב"ל 1	כתובת
0376-002	תיק בניין	43/6950	גוש/חלקה
9380	שטח המגרש	1065, 4538 א	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אמות השקעות בע"מ	רחוב ז'בוטינסקי 2, רמת גן 5250501
בעל זכות בנכס	אמות השקעות בע"מ	רחוב ז'בוטינסקי 2, רמת גן 5250501
עורך ראשי	אברהם רחל	רחוב אצ"ל 68, הרצליה 46750
מתכנן שלד	דוד ישראל	רחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בנייה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	%	
מעל	5862.74	62.50	2582.46	27.53	
מתחת					
סה"כ	5862.74	62.50	2582.46	27.53	

### מהות הבקשה: (נגר ישי)

מהות עבודות בניה
שינוי שימוש ממשרדים למלון במגדל C לצמיתות, בהסתמך על תכנית 4538.

### מצב קיים:

במגרש קיימים 3 מגדלים – "מגדלי אביב" המחוברים ביניהם בפרוזדורים ופיריי מעליות עפ"י היתרים משנת 1991 ו-1992 והיתרים לשינויים. המגדל הקיצוני – מזרחי (בניין C) משמש היום כמלון לפי היתר לשימוש חורג מס' 15-0271.
--

### ממצאי תיק בניין:

מס' בקשה	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
19900406 ר'	בניה חדשה - מבנה משרדים	11/04/1991	4-34
19921343 ר'	שינויים פנימיים ושינויים בקומות מרתף	08/11/1992	4-920777
09-0462 ר'	מתקן שידור	24/05/2010	10-0304
11-0188 ר'	שינויים להיתר מס' 10-0304	15/06/2011	11-0408
14-0705 ר'	שימוש חורג ממשרדים למלון בבניין C ל 10 שנים	02/03/2015	15-0271

### בעלויות:

הנכס בבעלות חב' "אביב יזמים" וחוכרים, המבקשת הינה חב' "אמות השקעות בע"מ" שהיא חוכרת בנכס וחתומה ע"י
---

2 בעלי זכות חתימה. לבעלי הנכס האחרים נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

### התאמה לתב"ע 4538 ( מסחר, תעסוקה ותיירות)

בניין C	מותר	מוצע	סטייה/הערה
<b>שטחים עיקריים:</b>	5,863.50 מ"ר	5,862.74 מ"ר	קיימת חריגה של 0.52 מ"ר בשטחי שרות מבוקשים מהמותר. ניתן לנצלם מיתרת השטחים העיקריים.
<b>שטחי שרות</b>	2,581.94 מ"ר	2,582.46 מ"ר	
<b>שימושים</b>	תעסוקה, מסחר, וכן מלונאות לרבות השימושים הנלווים הנדרשים למימוש.	שטחי מלון ושטחים שימושים נלווים בכל המבנה כפי שאושר בהיתר לשימוש חורג מס' 15-0271	

### הערות נוספות:

- בשנת 2015 ניתן היתר מס' 15-0271 לשימוש חורג ממשרדים למלון ל 10 שנים וזאת בתנאי לקידום תב"ע חדשה לשינויי יעוד תוך 3 שנים מיום החלטת הוועדה שהתקבלה בתאריך 23/07/2014.
- תב"ע 4538 מוסיפה שימוש למלונאות לשימושים המותרים לפי תכנית המקורית 1065א ואושרה ב- 09/01/2017 כעת מבקשים לאשר את השימוש המלונאי לצמיתות לפי תב"ע 4538.

### חו"ד מכון רישוי

#### אפרת גורן 16/07/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי אדר' אפרת גורן :

תנועה וחניה

=====

עבור שימוש חורג ממשרדים בשטח 9133.54 מ"ר ל-190 חדרי מלון (בהשוואת דרישות התקן) אין דרישה להסדר חניה. המלצה: להעביר לוועדה לאישור

כיבוי אש

=====

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

אצירת אשפה

=====

לא הוצג פתרון האשפה, יש להציג אותו יש לטעון את נספח האשפה שאושר בהיתר הקודם. המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

=====

יש לטעון את הדוח האקוסטי שאושר בהיתר הקודם כדי לאשרר אותו ולצרפו גם להיתר זה בו השימוש מבוקש לצמיתות.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

## חו"ד מחלקת פיקוח:

**דור טפר 29/05/2019**

תכנית תואמת את המצב בשטח.  
השימוש קיים.  
המבוקש בנוי במלואו.

## חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י נגר ישי)

לאשר את הבקשה לשינוי שימוש ממשרדים למלון במבנה C (קיצוני-המזרחי) לצמיתות בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון רישוי.
2. הצגת אישור משרד התירות.

### התחייבויות להוצאת היתר

### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. עמידה בהתחייבות בעלי ההיתר תאריך 08.02.2015 לטיפול ואחזקה באזורי הטריבונוט/טרסות גינון המסתירות את חדר האשפה ובאזור הדקים בחזית בית האוכל ולתחזוקת השטחים הפתוחים סביב אגף C.
2. כל שימוש אחר בשטח שישמש למלון יהווה סטייה ניכרת.
3. רישום הערה לפי תקנה 27 בתקנות המקרקעין, בדבר שימוש למלונאות בלבד במבנה שישמש למלון. לא ניתן למכור יחידה או יחידות אירוח במלון. תותר מכירה של המלון כיחידה אחת בלבד.
4. במבנה שישמש למלון, יקבע חיבור אחד לחשמל, מונה מים אחד, מונה גז אחד וכו'.

### הערות

1. ההיתר הינו לשימוש חורג למלונאות במגדל C בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.

### ההחלטה: החלטה מספר 4

רשות רישוי מספר 1-19-0226 מתאריך 14/08/2019

לאשר את הבקשה לשינוי שימוש ממשרדים למלון במבנה C (קיצוני-המזרחי) לצמיתות בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון רישוי.
2. הצגת אישור משרד התירות.

### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. עמידה בהתחייבות בעלי ההיתר תאריך 08.02.2015 לטיפול ואחזקה באזורי הטריבונוט/טרסות גינון המסתירות את חדר האשפה ובאזור הדקים בחזית בית האוכל ולתחזוקת השטחים הפתוחים סביב אגף C.
2. כל שימוש אחר בשטח שישמש למלון יהווה סטייה ניכרת.
3. רישום הערה לפי תקנה 27 בתקנות המקרקעין, בדבר שימוש למלונאות בלבד במבנה שישמש למלון. לא ניתן למכור יחידה או יחידות אירוח במלון. תותר מכירה של המלון כיחידה אחת בלבד.
4. במבנה שישמש למלון, יקבע חיבור אחד לחשמל, מונה מים אחד, מונה גז אחד וכו'.

### הערות

1. ההיתר הינו לשימוש חורג למלונאות במגדל C בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

עמ' 18

0376-002 19-0772 <ms\_meyda>